

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
TP. CẦN THƠ**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 80/2021/DS-ST

Ngày: 19 - 10 - 2021.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Kiệt

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Đông

2. Ông Nguyễn Hữu Đức

- *Thư ký ghi biên bản:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 255/2021/TLST- DS ngày 15 tháng 10 năm 2020, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 729/2021/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 902/TB-DS ngày 11 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H – Sinh năm 1978. Có mặt

Cư trú: Khu vực Trường Thọ 1, P. Tân Lộc, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Nguyễn Thị Thủy H – Sinh năm 1958. Có mặt

2.2. Anh Nguyễn Thanh P – Sinh năm 1982. Vắng mặt

Cư trú: Khu vực Trường Thọ 1, P. Tân Lộc, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Trần Thị Mỹ D – Sinh năm 1970. Có mặt

Cư trú: Khu vực Trường Thọ 1, P. Tân Lộc, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

3.2. Bà Nguyễn Thị T – Sinh năm 1957. Vắng mặt

Cư trú: Khu vực Thới Bình, P. Thới Thuận, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Phan Thị T – Sinh năm 1954. Vắng mặt

4.2. Bà Phan Thị Th – Sinh năm 1955. Vắng mặt

4.3. Ông Trương Văn H – Sinh năm 1952. Vắng mặt

4.4. Ông Bùi Văn N - Sinh năm 1961. Vắng mặt

4.5. Ông Võ Văn Đ – Sinh năm 1945. Vắng mặt

Cùng cư trú: Khu vực Trường Thọ 1, P. Tân Lộc, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần
Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào ngày 12/10/2009, ông Nguyễn Văn H và mẹ ông là bà Nguyễn Thị T có mua 01 miếng đất làm nền nhà do bà Nguyễn Thị Thuỷ H (cùng chồng là ông Nguyễn Văn P, con là Nguyễn Thanh P) đồng ký tên bán. Đất tọa lạc tại khu vực Trường Thọ 1 – P. Tân Lộc – Q. Thốt Nốt – Tp. Cần Thơ, có kích thước ghi chiều ngang 5,6 m và chiều dài 21 m; với giá bán là 25.000.000 đồng. Việc mua bán có lập giấy tay bằng “Tờ hợp đồng mua bán nền nhà” có các bên mua và bên bán ký tên, và có ông Phan Quang N là Trưởng khu vực Trường Thọ chứng kiến (nay ông Năm đã chết). Sau khi ký hợp đồng mua bán, ông Hoàng đã giao đủ tiền và đến năm 2010 ông xây nền cất nhà ở ở định đến nay.

Lúc mua đất bà H nói đất do bà quản lý sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho đến năm 2019, khi tiến hành trích lục hồ sơ địa chính thửa đất thì ông H mới biết là miếng đất ông mua thuộc thửa số 2498 do bà Trần Thị Mỹ D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05189 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 27/12/2018.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn H kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Thuỷ H, anh Nguyễn Thanh P và Trần Thị Mỹ D có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, công nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng, theo số liệu đo đạc thực tế là 86,7 m², tại thửa đất số 2498 – tờ bản đồ số 3, tọa lạc Khu vực Trường Thọ 1, P. Tân Lộc, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

* Quá trình giải quyết, bị đơn là bà Nguyễn Thị Thuỷ H trình bày:

Nguồn gốc phần đất mà bà Hà bán cho ông H vào năm 2009 là do trước đó bà mua lại của ông Trần Văn Đ và bà Lê Kim B vào năm 2005. Do bà B với bà H là chị em cùng mẹ khác cha, nên chỉ thoả thuận mua bán miệng chứ không có làm giấy tờ gì. Khi mua, bà Hà chỉ biết thửa đất là của vợ chồng bà B chứ không biết rõ ai là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi ông H phát sinh tranh chấp mới biết thửa đất 2498 nói trên do bà Trần Thị Mỹ D đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lý do tại sao bà D được đứng tên giấy đất thì bà H không biết.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà H cho rằng do hiện nay bà H không có đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2498 trong đó có phần đất bà đã bán cho ông H năm 2009, nên bà H không thể nào làm thủ tục tách sang tên quyền sử dụng đất cho ông H được. Nếu bà Trần Thị Mỹ D đồng ý thì bà H sẽ cùng với bà D làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nói trên cho ông H.

* Quá trình giải quyết, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Mỹ D trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 2498, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Khu vực Trường Thọ 1 - P. Tân Lộc - Q. Thốt Nốt – Tp. Cần Thơ, là do ông bà bên nội để lại. Cha của bà D là ông Trần Văn Đ có chừa 01 nền ngang khoảng 06m (tại vị trí ông H, bà H đang đang ở) để cho bà ngoại của bà D (tức là mẹ của bà H) cất nhà

ở. Nhưng do thời điểm đó kinh tế khó khăn, gia đình ly tán đi nơi khác, thấy không còn ai ở đó nên bà H tự ý sử dụng bao chiếm và còn lấn thêm qua phần đất còn lại của thửa 2498 mấy mét ngang. Khi phát hiện sự việc phía bà H bao chiếm đất, thì lúc đó bà H đã xây nhà rồi, thấy vậy nên gia đình bà D không có ai tranh chấp.

Sau đó, bà H tự ý bán đất cho phía ông Nguyễn Văn H. Đến khi ông H lại xây cất nhà thì gia đình bà D có ra hỏi thì mới biết được là phần đất này phía ông H đã mua của bà H vào năm 2009, nên cũng đồng ý cho ông H cất nhà ở ổn định đến nay.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà D cho rằng gia đình bà chỉ đồng ý cho gia đình ông H được ở trên đất, chứ không đồng ý việc tách quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông H.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trên đây.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do có cơ sở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng thuộc thửa 2498 – tờ bản đồ số 3, toạ lạc Khu vực Trường Thọ 1, P. Tân Lộc, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ. Đây là quan hệ pháp luật về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về trình tự, thủ tục tố tụng:

Quá trình nhận đơn khởi kiện, thụ lý, giải quyết vụ án đúng theo thẩm quyền. Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được nên vụ án được đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, anh Nguyễn Thanh P có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Nguyễn Thị T có văn bản uỷ quyền cho con là ông Nguyễn Văn H đại diện tham gia giải quyết vụ án. Ngoài ra, tại phiên tòa vắng mặt những người làm chứng nhưng trước đó họ đã có lời khai trực tiếp với Tòa án và có yêu cầu xin vắng mặt. Do đó, căn cứ theo khoản 1, 2 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người này là phù hợp.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

Tại Đơn khởi kiện ngày 19 tháng 02 năm 2020, ông Nguyễn Văn H khởi kiện đối với các bị đơn là bà Nguyễn Thị Thuỷ H, ông Nguyễn Văn P và anh Nguyễn Thanh P. Tuy nhiên quá trình giải quyết, tại Đơn thay đổi nội dung khởi

kiện ngày 18 tháng 6 năm 2021, ông Nguyễn Văn H đã thay đổi một phần là chỉ kiện đối với các bị đơn là bà Nguyễn Thị Thuỷ H và anh Nguyễn Thanh P, do ông Nguyễn Văn P đã chết trước thời điểm làm đơn khởi kiện. Xét thấy, ông Nguyễn Văn P chỉ là người chung sống như vợ chồng với bà Nguyễn Thị Thuỷ H từ năm 2004 (không có đăng ký kết hôn), theo lời khai của bà H thì phần đất tại thửa 2498 do bà H nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn Đ vào năm 2005 bằng nguồn tiền riêng của bà chứ ông P không có đóng góp vào (thực tế cũng không có bằng chứng nào thể hiện ông P có đóng góp tiền của vào để mua đất), sở dĩ ông P có ký tên trên “Tờ hợp đồng mua bán nền nhà” là vì khi đó ông P sống chung với bà H. Do đó, ông P chỉ là người chứng kiến, và đã chết trước thời điểm khởi kiện, nên ông H không kiện đối với ông P là có cơ sở. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xác định tư cách bị đơn trong vụ án là bà Nguyễn Thị Thuỷ H và anh Nguyễn Thanh P là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo lời khai của bà Nguyễn Thị Thuỷ H, vào năm 2005, bà H có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ và bà Lê Kim B một miếng đất có chiều ngang 11,30m và chiều dài 21m, tại thửa 2498 ngày nay, với giá 15.000.000 đồng, hai bên đã giao tiền, giao đất cho nhau xong. Nhưng do chỗ bà B là chị cùng mẹ khác cha với bà H nên chỉ thoả thuận bằng miệng chứ không có lập hợp đồng bằng văn bản hay giấy tờ chuyển nhượng gì cả, tuy nhiên việc chuyển nhượng đất được nhiều người xung quanh biết và chứng kiến.

Tuy nhiên, bà Trần Thị Mỹ D cho rằng nguồn gốc thửa đất là do ông bà bên nội để lại. Cha của bà D là ông Trần Văn Đ có chừa một nền ngang khoảng 06m (tại vị trí ông H, bà H đang ở) để cho mẹ của bà H cất nhà ở. Nhưng do thời điểm đó gia đình đi nơi khác, thấy không còn ai ở đó nên bà H tự ý sử dụng bao chiếm và lấn thêm qua phần đất còn lại của thửa 2498 mấy mét ngang. Khi phát hiện sự việc phía bà H bao chiếm đất, thì lúc đó bà H đã xây cất nhà rồi, thấy vậy nên gia đình bà D không có ai tranh chấp.

Còn theo lời khai của những người làm chứng như ông Bùi Văn N, ông Võ Văn Đ, ông Trương Văn H, bà Phan Thị Th và bà Phan Thị T đều cho rằng có biết sự việc ông Trần Văn Đ chuyển nhượng đất cho bà H vào năm 2005. Như vậy, có cơ sở chứng minh việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ với bà H là sự thật. Và cũng theo lời khai của những người làm chứng, phía gia đình ông Đ cũng không có ai tranh chấp việc chuyển nhượng này.

Theo lời khai của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thuỷ H, vào năm 2009 bà H có chuyển nhượng lại cho ông H và bà T một phần miếng đất mà bà đã nhận chuyển nhượng của ông Đ, có thiết lập “Tờ hợp đồng mua bán đất nền nhà” ngày 12/10/2009, trong đó thể hiện phần đất ông H nhận chuyển nhượng có chiều ngang 5,6m và chiều dài 21m, diện tích 117,6m², với giá là 25.000.000 đồng. Ông H đã giao đủ tiền và cất nhà ở ổn định trên đất. Nay qua đo đạc thẩm định thực tế, tại Bản trích đo địa chính số 39/TTKTTNMT ngày 30/3/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, phần đất này ký hiệu là (A) có diện tích 86,70m² (trong đó có 17,9 m² đất ODT và 68,8 m² đất CLN nằm trong HLATGT). Ông H cho rằng sở dĩ diện tích giảm khoảng 30m² là do mở rộng đường lộ nông thôn và sạt lở phía mé sông một phần.

Thấy rằng, quá trình ông H nhận chuyển nhượng đất, cất nhà ở là có trên thực tế, được nhiều người làm chứng xác nhận là không có ai tranh chấp. Ngay cả bà Trần Thị Mỹ D cũng cho rằng khi bà biết sự việc bà H chuyển nhượng đất cho ông H thì gia đình bà cũng không tranh chấp vì ông H đã cất nhà ở trên đất rồi. Qua đó, cho thấy ông H chiếm hữu, sử dụng đất một cách ngay tình, liên tục và công khai dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay mua bán. Tuy ông H không nhận chuyển nhượng đất trực tiếp từ ông Trần Văn Đ mà nhận chuyển nhượng từ bà H, nhưng ông Đ và gia đình trong đó có bà D cũng không ai phản đối việc chuyển nhượng thể hiện qua việc đồng ý cho ông H xây nền, cất nhà ở trên đất từ năm 2010 đến nay. Trong khi giữa gia đình ông Đ với gia đình ông H không có họ hàng hay qua lại lợi ích gì. Nay bà D đã được đứng tên quyền sử dụng thửa đất 2498 do nhận tặng cho từ bà B, song bà D vẫn đồng ý để ông H tiếp tục ở trên đất. Đây hoàn toàn không phải là vấn đề cho ở nhờ mà chứng tỏ rằng ông Đ, bà B và bà D đã mặc nhiên thừa nhận cho ông H được sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng từ bà H. Hơn nữa phần đất ông Hoàng nhận chuyển nhượng lại từ bà H cũng không vượt quá phần đất bà H nhận chuyển nhượng của ông Đ, còn việc nền nhà của bà H hiện nay có lấn thêm qua phần còn lại của thửa 2498 hay không thì là mối quan hệ tranh chấp khác.

Từ những phân tích, đánh giá như trên, thấy cần vận dụng tinh thần hướng dẫn tại tiểu mục b.3 mục 2.3 Điều 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Thay vì công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông H để buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng do quyền sử dụng đất là bà D đứng tên, nên cần công nhận cho ông H được quyền sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng (ký hiệu là (A) có diện tích 86,70m²), vì trên thực tế ông H đã xây cất nhà và tráng sân nền hết diện tích đất này, để ông H tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai. Như thế, vẫn giải quyết đúng tranh chấp mà nguyên đơn yêu cầu, và hạn chế được phần nào những thủ tục liên quan đến thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn là bà Nguyễn Thị Thủy H và anh Nguyễn Thanh P phải liên đới chịu án phí theo quy định pháp luật là 300.000 đồng (mỗi bị đơn chịu 150.000 đồng). Ông Nguyễn Văn H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Lỗi làm phát sinh vụ kiện là do các bị đơn, nên các bị đơn phải liên đới chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản tổng cộng là 5.300.000 đồng (mỗi bị đơn phải chịu 2.650.000 đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên các bị đơn có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền này cho nguyên đơn.

[6] Ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là có cơ sở như đã phân tích.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều: 5; 6; 26; 30; 35; 39; 147; 165; 228; 229; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Các Điều 100; 166; 170; 203 của Luật đất đai năm 2013.

Tiểu mục b.3 mục 2.3 Điều 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng, có diện tích 86,7 m² (trong đó có 17,9 m² đất ODT và 68,8 m² đất CLN nằm trong HLATGT), tại thửa 2498 - tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu vực Trường Thọ 1 – phường Tân Lộc – quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ.

Vị trí, kích thước phần đất này được ký hiệu là (A) thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 39/TTKTTNMT ngày 30/3/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nói trên cho ông Nguyễn Văn H theo quy định pháp luật đất đai.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thủy H và anh Nguyễn Thanh P phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*), mỗi người 150.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án Số AA/2019/012463 ngày 12/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Thủy H và anh Nguyễn Thanh P phải liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản tổng cộng là 5.300.000 đồng (*năm triệu, ba trăm ngàn đồng*), mỗi bị đơn phải chịu 2.650.000 đồng.

Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7a,7b và Điều 9 Luật thi hành dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa****Nơi nhận:**

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q.Thốt Nốt;
- Chi cục THADS Q.Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Văn Kiệt